

לשכת התכנון המחוזית
1997-03-03
מחוז הדרום

העתק משרדי

1

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 3/203/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/203/03/7, 1/203/03/7, 203/03/7

מושב ניר עקיבא

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ת.ת. 203/03/7
הודעה על אישור תכנית מס. 3/203/03/7
התאריך 12/12/97
מיום 12/12/97
לאשר את התכנית.
התאריך 12/12/97
מיום 12/12/97
סגן מנהל המחוזית

מאי 1996

הודעה על אישור תכנית מס. 3/203/03/7
מיום 4/5/97
מיום 4/5/97
מיום 4/5/97

לשכת התכנון המרחבית
30-03-1997
מחוז הדרום

2

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
מושב ניר עקיבא

מבוא ודברי הסבר לתכנית .1

ניר עקיבא הוא מושב עובדים הנמצא בנגב המערבי בתחום מ.א.מרחבים.
במושב ישנן כ - 80 חלקות חוקלאיות ועוד מספר מגרשים של בעלי מקצוע.
מטרת התכנית היא הרחבת המושב ע"י תוספת של כ - 80 יחידות קהילתיות
בשטח של כ - 0.6 דונם כ"א, וזאת ע"י חלוקה מחדש של מגרשים לא מנוצלים
של בעלי מקצוע, של שטחים עודפים במרכז ושל חלקות חקלאיות לא מעובדות.

מערכות שרותי החינוך, התרבות, הספורט, הבריאות והמסחר הקיימות ביישוב
מסוגלות לספק שרותים לכל המשפחות, ע"י תוספת של מבני צבור באזור המרכז,
בהתאם להתפתחותו של היישוב.

לשמה התכנון המסמית
 30-03-1997
 מחוז הדרום

2. **המקום:**
- | | | |
|------------|---|-----|
| מחוז | : | 2.1 |
| נפה | : | 2.2 |
| מועצה | : | 2.3 |
| המקום | : | 2.4 |
| גוש | : | 2.5 |
| שטח התכנית | : | 2.6 |
| היזום | : | 2.7 |
| המתכנן | : | 2.8 |
| בעל הקרקע | : | 2.9 |
- הדרום
 באר-שבע
 מ.א. מרחבים
 מושב ניר עקיבא
 38856
 כ - 115 דונם
 מושב ניר עקיבא, ד.ב. הנגב 85385.
 אדריכל שלמה עמית
 מבצע חורב 42 באר-שבע 84450
 סל' פקס 418733 07-413073.
 מינהל מקרקעי ישראל
3. **שם התכנית:**
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/203/03/7
 שינוי לתכניות מפורטות 203/03/7, 1/203/03/7, 2/203/03/7
4. **מסמכי התכנית:**
 התכנית כוללת 8 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט בקרימ 2500:1, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: התשריט).
5. **מטרת התכנית:**
 יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
6. **יחס לתכניות אחרות:**
 תכנית זאת מבטלת את תכנית 2/203/03/7 ומשנה תכנית 203/03/7, בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.
7. **ציונים בתשריט:**
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
8. **תנאים להוצאת היתרי בנייה:**
- 8.1 היתרי בנייה לאיזור מגורים אי' יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
 - 8.2 היתרי בנייה בשטח לבניני צבור יוצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

לשכת התכנון המחוזית
 30-03-1997
 מחוז הדרום

תכליות ושימושים:

9.1 אזור מגורים א'

- 9.11 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות.
- 9.12 חישוב שטחים ואחוזי בנייה - חישוב שטחים ואחוזי בנייה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבנייה התשנ"ב 1992.
- מותר להקים למטרות שרות מקלט/ממד, קומת עמודים, חנייה מקורה לרכב, מחסן, מרתף.
- א. מקלט או ממד עפ"י דרישות הג"א, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
- ב. חנייה מקורה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קוי בין קדמי וצדדי - אפס (ובלבד שלא תהייה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).
- ג. מחסן - המחסן יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקוי בין אפס. גובה נטו - 2.20 מ' לגג שטוח, ובגג משופע גובה נטו ממוצע - 2.50 מ' שטחו עד 10 מ"ר.
- 9.13 גובה הבנין עם גג שטוח - עד 7.5 מ', ועם גג רעפים - עד 8.5 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמוך מביניהם.
- 9.14 יותר מעבר קוי תשתית צבוריים: לניקוז, מים, ביוג, חשמל, תקשורת באם יידרש בתחום המגרש, ויותר מעבר לעובדי הרשות לטפל בתשתית.

9.2 שטח לבני צבור:

מיועד למבני חינוך, דת, תרבות.

9.3 שטח צבורי פתוח:

תותר הקמת מתקני משחקים, גנים ושטחי נוי לנופש, מערכות תשתית, ניקוז, שבילים, ומקלטים צבוריים לפי הנחיות הג"א (לשימושים דו תכליתיים).

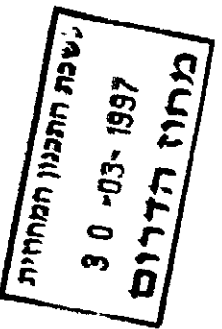
9.4 אזור חקלאי:

מיועד לגידולים חקלאיים וחממות.

טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע - ניר עקיבא

| היועץ | מגוון מס' | שטח מגרש (דונם) | מיקום | זכויות בנייה | | סה"כ | תכנית מורכבת | מס' יח' במגרש | מס' קומות מורכב | קדמוי | קניי בנין | |
|---------------|-----------|-----------------|---------------------|----------------|-------------|------|--------------|---------------|-----------------|-------|-----------|-------|
| | | | | למטרות עליויות | למטרות שרות | | | | | | צדדי | אחורי |
| מגורים אי | 260-201 | לפי טבלה | מעל תקרת מתחת לקרקע | 180 | 80 | 260 | 260 | 1 | 2 | (2) | 3 | 4 |
| | | | | 60% | 10% | 70% | 40% | | | | | |
| בניין צבוע | 801 | 11.6 | מעל תקרת מתחת לקרקע | -- | | | | | | | | |
| כמסומן בתשרים | | | | | | | | | | | | |

- (1) מותר להקים מתחם לקרקע, למסחרת שרת.
 קניי בנין קדמיים לפי תשרים.
- (2) במגרשים פונתיים יהיו קניי בנין קדמיים ושני קניי בנין צדדיים. מגרשים מס' 209, 219, 220, 224, 247, 254.



טבלת זכויות בנייה - מצב קיים - לפני תכנית 203/03/7

| האזור | צבע האזור | שטח מגרש מיועילי מ"ר | מספר המגרשים | % בנייה מכסמילי | גובה הבנינים | בנייה ע"ר פרט לבנייה משקל | בחזיתות בחתום לתשריט | נצדדים | מ' 8 | מ' 5 | מ' 8 | מ' 5 | מ' 8 | מ' 5 | מ' 8 |
|--------------------|------------------------------|----------------------|--------------|--------------------------|--------------|---------------------------|--|--------|------|------|------|------|------|------|------|
| האזור | צבע האזור | שטח מגרש מיועילי מ"ר | מספר המגרשים | % בנייה מכסמילי | גובה הבנינים | בנייה ע"ר פרט לבנייה משקל | בחזיתות בחתום לתשריט | נצדדים | מ' 8 | מ' 5 | מ' 8 | מ' 5 | מ' 8 | מ' 5 | מ' 8 |
| תלונות חקלאיות | טיוט יחזק מותרים יחזק כחה | 3000 | 81 | 15% או לכל היותר 180 מ"ר | 2 קומות | 26 | לפני אושור העדה המקומית ובהסכמת העדה המחוזית | | | | | | | | |
| בעלי מקצוע | כתום | -- | 26 | | | | | | | | | | | | |
| בנינים עבורים | חום מותרים | | | | | | | | | | | | | | |
| שטחים פתוחים פרטים | חום כחה יחזק מותרים יחזק כחה | | | | | | | | | | | | | | |

ישבת התכנון המחוזית

30-03-1997

מחוז יהודה ושומרון

מגבולות בנייה - מצב קיים - עפ"י תכנית 7/203/03/2

| מס' ממרש | אזור | שטח המגרש (מ"ר) | | מס' קומות | מס' יחידות דיוור | שטח בנייה מירבי | שטח בנייה עזר | קו בנין | | מס' צדדי |
|----------|----------------------------|-----------------|--------|-----------|--|--|-------------------------|--|-------|---|
| | | מקלוא | תקלוא | | | | | קדמי | אחורי | |
| 28 | מגורים בנתלה תקלואית | 1500 | מגורים | 2 | 3 במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים | 450 מ"ר מ"ר מ"ר לא יותר מ 215 מ"ר ליחידה ולא יותר מ 55 מ"ר ליחידה שלישית | 45 מ"ר כולל חנייה | 8 מ"ר או 2 מ"ר לחנייה מקלואית. | 4 מ"ר | ממגרש שטח 3 מ' או 0 למענה עזר בתכנון מסדר: ע"פ התשריט. |
| | | 5,140 | תקלוא | 1 | | 2,570 מ"ר | | 3 | 3 | 3 |

הערה: המרחח המזערי בין שני מבני מגורים יהיה של 5.0 מ' או 0.0 מ'.

מגבולות בנייה - מצב קיים - עפ"י תכנית 7/203/03/1

בחזית - כמסומן בתשריט

צדדו - 4

אחורו - 4

כמו כן לעשרה המקומות הזכות לאשר קווי בנין חריגים לפי ראות עינית.

מספר קומות: 2

אחוזי בנייה: % בקומה אחת

% בשתי קומות

שטח המבנים המוקומים יהיה בהתאם לסוג המבנה והתקן או הסטנדרטים המתאימים
לאותו מבנה.

יציאת טענתן המסומנת

30-03-1997

מחוז הדרום

